



## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA PODUZETNIČKE ZONE ČIPONJAC

### PRIJEDLOG PLANA

### SAŽETAK ZA JAVNOST

Zagreb, studeni 2019.



Naručitelj:  
**GRAD NOVALJA**

Gradonačelnik:  
**Ante Dabo**

Nositelj izrade Plana:  
Upravni odjel za poslove lokalne samouprave i  
uprave,  
Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša  
**Gordana Vuković, dipl.ing.arh.**



Stručni izrađivač Plana:  
**URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE**

Direktor:  
**mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.**

Odgovorni voditelj izrade Plana:  
**Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.,**  
**ovlaštena arhitektica - urbanistica**

Radni tim na izradi Plana:  
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.  
Karlo Žebčević, mag.oecol.et.prot/mag.ing.agr.  
Daliborka Pavlović, građ.teh.  
Doris Horvat, mag.ing.kraj.arh.

Urbanistički plan uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac (nadalje: Plan) se radi temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela poduzetničke zone Čiponjac (nadalje: Odluka o izradi), koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Novalje na XI. sjednici održanoj 15. studenog 2018. godine i koja je objavljena u „Županijskom glasniku“ Ličko-senjske županije br. 24/18).

**Obuhvat Plana** odnosi se na dio izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene - dio poduzetničke zone Čiponjac (obuhvat UPU-a 27) veličine 6,50 ha, određeno Prostornim planom uređenja Grada Novalje u članku 118. stavku (2) te prikazano na kartografskom prikazu br. 4.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora II i kartografskom prikazu br. 5.3.3. (građevinska područja naselja) Naselje Novalja, područje izvan naselja gospodarske namjene Čiponjac.

**Zbog prilagodbe mjerilu, odnosno podlozi na kojoj se Plan izrađuje, obuhvat Plana iznosi 6,64 ha.**

## 1. Polazišta

Prema članku 3. Odluke o izradi, razlog za izradu Plana je **osiguranje prostorno planskih preduvjeta za uređenje prostora te ishodenje dozvola za gradnju unutar dijela poduzetničke zone Čiponjac**.

Plan se izrađuje sukladno odredbama:

- Zakona o prostornom uređenju,
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/ 04 i 9/11) te
- Prostornog plana uređenja Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko - senjske županije broj 21/07, 9/15, 22/16 i 15/18).

## 2. Ciljevi

Prema članku 3. Odluke o izradi, ciljevi i **osnovna programska polazišta odnose se na osiguranje uvjeta gradnje građevina poslovne i proizvodne namjene**.

**Unutar građevinskog područja dijela poduzetničke zone Čiponjac potrebno je odrediti Osnovnu namjenu prostora:**

- **prostore pretežito poslovne namjene (K1, K2, K3),**
- **prostore pretežito proizvodne namjene (I2),**
- **prometne površine, parkirališta i infrastrukturne građevine kao dijelove prometno-komunalnog sustava (IS).**

Osiguranje uvjeta uređenja i zaštite prostora.

U analitičkom dijelu Plana utvrđena su obilježja prostora obuhvaćenog Planom te određeni modeli i režimi budućeg uređivanja ovog prostora.

Urbanistički plan uređenja izrađuje se na odgovarajućoj geodetskoj podlozi u mjerilu 1:1000.

## 3. Plan

Prilikom izrade ovog Plana korištene su smjernice i primijenjeni obvezujući planski pokazatelji iz prostornog plana više razine, odnosno Prostornog plana uređenja Grada Novalje te njegovih izmjena i dopuna Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 21/07, 9/15, 22/16, i 15/18), iz članka 123. točke 4.1.6.

### **POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE UNUTAR OBUHVATA PLANA RAZGRANIČENE SU KAO:**

- **gospodarska namjena:**

- proizvodna - pretežito zanatska (I2),
- poslovna - pretežito uslužna (K1),
- poslovna - pretežito trgovačka (K2) i
- poslovna - komunalno-servisna (K3),

- **zaštitne zelene površine (Z),**

- **javne prometne površine:**

- površine prometnica,

- **površine infrastrukturnih objekata i uređaja (IS):**

- za smještaj trafostanice (IS1),
- za smještaj građevine vodnogospodarskog sustava - upojne građevine (IS2).

**Gospodarska - proizvodna - pretežito zanatska namjena (I2)** obuhvaća površine za organizaciju različitih proizvodnih djelatnosti manjeg obima zanatskog tipa, čija djelatnost neće ugrožavati okoliš.

**Gospodarska - poslovna namjena (K)** obuhvaća površine za organizaciju različitih poslovnih - pretežito uslužnih djelatnosti (K1), odnosno površine za smještaj građevina u kojima se mogu ostvariti razni uslužni sadržaji poput upravnih, uredskih i skladišnih, suhe marine, veća parkirališta i garaže sl., čija djelatnost neće ugrožavati okoliš.

U okviru površina gospodarske - pretežito poslovne (K1) namjene moguća je prema grafičkom prikazu i druga poslovna namjena:

- pretežito trgovačka (K2) te
- komunalno-servisna (K3).

**Pretežito trgovačka namjena (K2)** odnosi se na trgovačke sadržaje - trgovine i veletrgovine raznih namjena sa popratnim sadržajima koji nadopunjuju osnovnu namjenu.

**Komunalno-servisna namjena (K3)** odnosi se na sadržaje raznih komunalnih službi, odnosno namjena.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na česticama gospodarske - poslovne - pretežito uslužne namjene (K1) razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti, na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti, kao i sadržaje društvenog standarda zaposlenih (javna i društvena - upravna namjena sa sadržajima potrebnima za rad Gradske uprave, ugostiteljstvo, površine i građevine za šport i rekreaciju, auto praonica i sl.).

**Zelena površina** unutar obuhvata Plana planirana je kao **zaštitna zelena površina (Z)**.

Zaštitna zelena površina predstavlja zonu zaštite između državne ceste i poduzetničke zone Čiponjac, odnosno površinu/zonu ograničene gradnje u zaštitnom pojasu postojećeg nadzemnog dalekovoda 110 kV te postojećeg magistralnog vodovoda.

**Javne prometne površine** obuhvaćaju površine prometnica unutar poduzetničke zone Čiponjac.

Javna prometna površina na jugoistočnom dijelu obuhvata Plana odnosi se na priključak poduzetničke zone Čiponjac u sklopu državne ceste D106.

Površine prometnica namjenjuju se i vođenju infrastrukturnih vodova u sklopu opremanja poduzetničke zone Čiponjac.

Površine prometnica određene su kao:

- glavna mjesna ulica (GMU) i
- ostala ulica (OU).

Glavna mjesna ulica (GMU) i dio ostalih ulica (OU) nalaze se u okviru državne ceste D 106, čija čestica je na kartografskim prikazima posebno razgraničena od ostalih prometnih površina planiranih u obuhvatu Plana.

Unutar površina prometnica mogu se uređivati pješačke površine i zelene površine. Zelene površine uređuju se sadnjom i održavanjem visokog i niskog zelenila, autohtonih vrsta te korištenjem onih biljnih materijala koji odgovaraju mikroklimatskim i pedološkim uvjetima područja poduzetničke zone Čiponjac i koji se lako održava.

**Površine infrastrukturnih objekata i uređaja** namijenjene su izgradnji:

- građevine elektroopskrbe - trafostanica (IS1),
- građevine vodnogospodarskog sustava - upojne građevine (IS2).

Površine infrastrukturnih objekata i uređaja se mogu uređivati sadnjom niskog i visokog zelenila te ukrasnog grmlja.

## ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Iskaz prostornih pokazatelja po namjenama, unutar obuhvata Plana dan je u tablici 1, pri čemu su u navedenoj tablici dani podaci o površini svake pojedine namjene, kao i njihov udio u ukupnoj površini obuhvata Plana, a koja iznosi 6,64 ha.

Tablica 1 - Tablični iskaz površina po namjenama unutar obuhvata Plana (Kartografski prikaz 1. "Korištenje i namjena površina")

Rb	Namjena	Oznaka	Ukupno (ha)	% od površine obuhvata
1.	Gospodarska - proizvodna - pretežito zanatska (moguće uslužna i trgovačka)	I2	1,01	15,21
2.	Gospodarska - poslovna - pretežito uslužna (moguće trgovačka, komunalno-servisna i proizvodna - pretežito zanatska)*	K1	3,63	54,67
3.	Gospodarska - poslovna - komunalno servisna*	K3	0,07	1,05
4.	Površine infrastrukturnih objekata i uređaja	IS	0,11	1,66
5.	Javne prometne površine		1,22	18,37
6.	Zaštitne zelene površine	Z	0,60	9,04
7.	<b>UKUPNO</b>	<b>I2, K1, K3, IS, Z</b>	<b>6,64</b>	<b>100</b>

\*- uračunata i zona ograničene gradnje u zaštitnom pojasu



## PROMETNA MREŽA

### Uvjeti gradnje prometne mreže

Prilaz poduzetničkoj zoni Čiponjac vršiti će se sa državne ceste D 106, sukladno grafičkom prikazu te uvjetima i suglasnosti nadležnog javnopravnog tijela.

Uz glavnu mjesnu ulicu (GMU), unutar obuhvata Plana planira se i mreža prometnica u kategoriji ostalih ulica (OU).

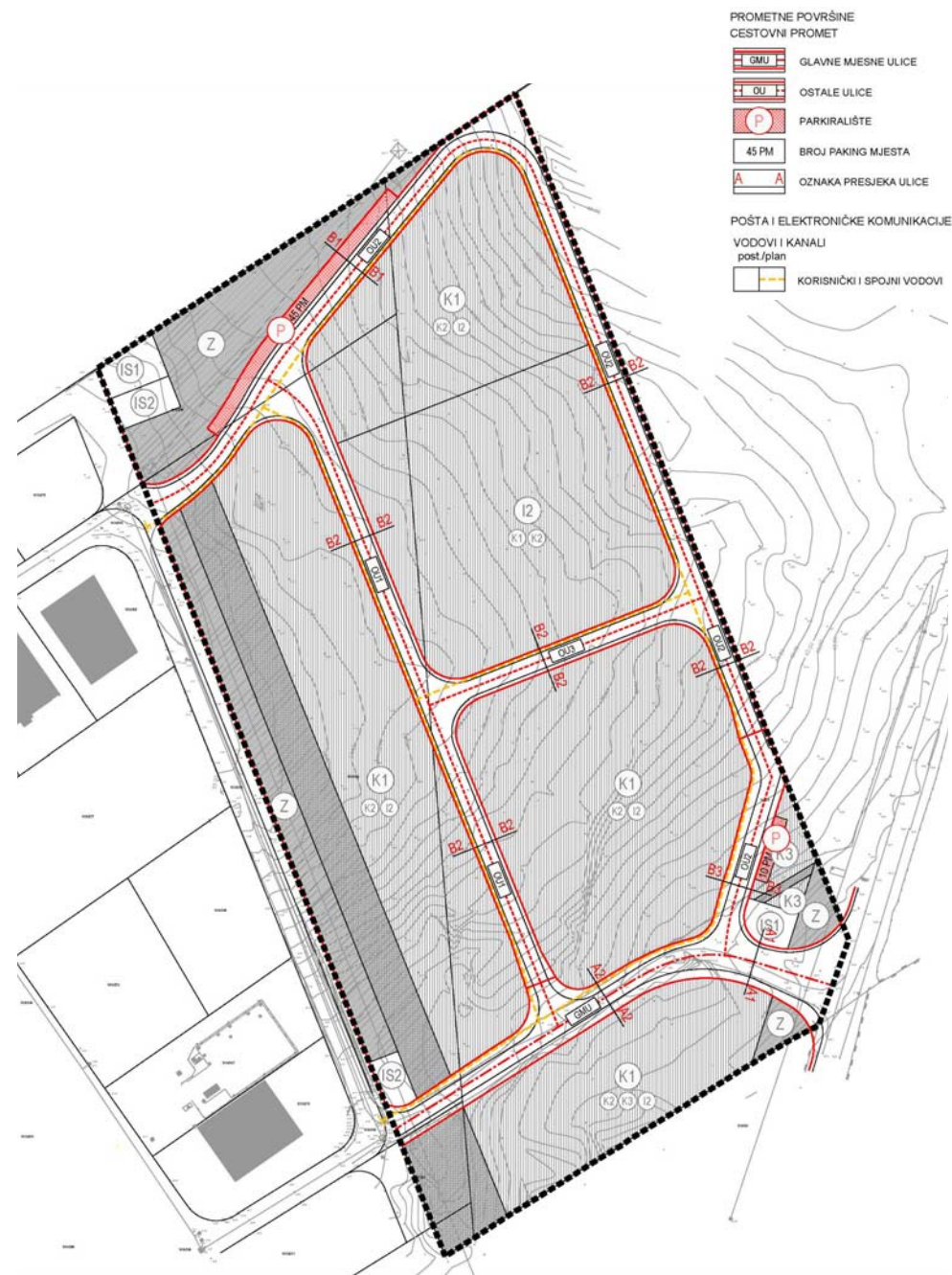
Površina glavne mjesne ulice (GMU) i ostale ulice (OU), oznake njihovih načelnih karakterističnih poprečnih presjeka, karakteristični poprečni profili i ostali tehnički elementi planirane cestovne mreže određeni su na kartografskom prikazu: 2.A "Prometna i ulična infrastrukturna mreža - Prometna i električna komunikacijska mreža".

### Promet u mirovanju

Ovisno o vrsti građevine proizvodne i poslovne namjene i tehnološkom procesu potrebno je na odnosnoj građevnoj čestici osigurati prostor za parkiranje vozila: osobnih automobila djelatnika i posjetitelja te vozila za opskrbu.

Minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta za zaposlenike i posjetitelje, na odnosnoj građevnoj čestici gospodarske namjene utvrđuje se temeljem slijedećih kriterija:

Namjena prostora u građevinama gospodarske namjene	Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta
proizvodna namjena - zanatstvo	20 mjesta/1000m <sup>2</sup>
uredi	20 mjesta/1000 m <sup>2</sup>
trgovački i poslovni centri	50 mjesta/1000 m <sup>2</sup>
trgovine i uslužni sadržaji	40 mjesta/1000 m <sup>2</sup>
ugostiteljstvo	1 mjesto/4 stolice
dvorane za različite namjene	1 mjesto/10 sjedala



## ELEKTROENERGETIKA

Unutar obuhvata Plana prolazi visokonaponski nadzemni dalekovod 110 kV, za koji je utvrđen zaštitni koridor u širini 20 m obostrano od osi dalekovoda. Gradnja unutar zaštitnog koridora podliježe uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

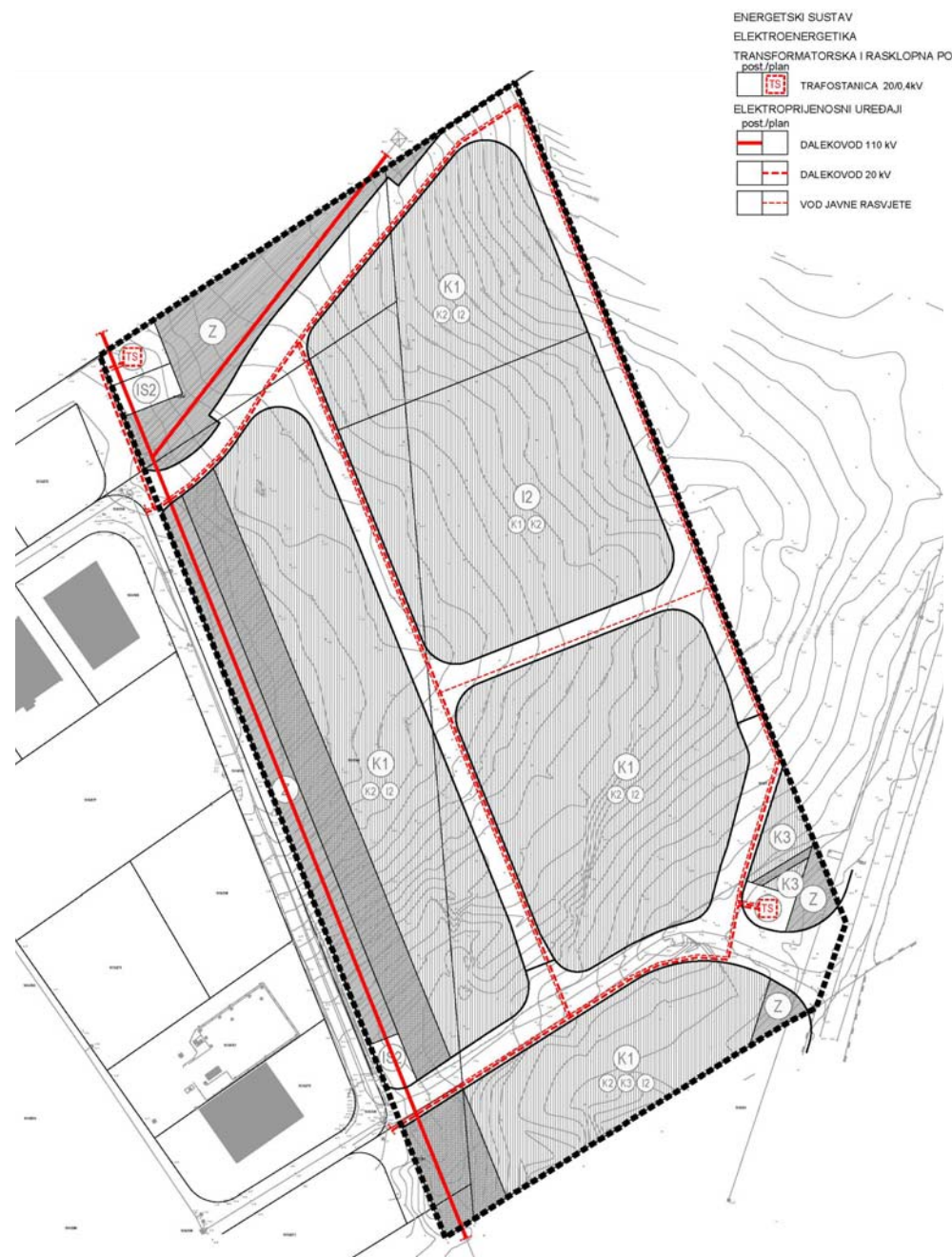
Sredjenaponske vodove 20 kV naponskog nivoa potrebno je izvoditi isključivo podzemnim kabelima, prema trasama načelno utvrđenim i prikazanim na kartografskom prikazu.

Sva eventualna odstupanja u položaju objekata i vođenju trasa planiranih elektroopskrbnih vodova u odnosu na položaje i trase utvrđene ovim Planom su dozvoljena ukoliko su obrazložena projektnom dokumentacijom, a nisu u koliziji sa planiranom namjenom.

Planirane trafostanice TS 20/0,4 kV označene kao (IS1) treba graditi za kabelski priključak na srednjem naponu i kabelski rasplet iz TS prema korisnicima na niskom naponu.

Ukoliko se na području obuhvata Plana pojavi potrošač s potrebom za velikom vršnom snagom koja premašuje broj i kapacitete planirane trafostanice TS lokacija za nove (dodatne) TS-ice osiguravat će se unutar njegove građevinske čestice. Buduće trafostanice 20/0,4 kV mogu se graditi kao samostojeće ili ugrađene u građevini, prema udaljenostima iz stavka (3) ovog članka.

Rasvjeta unutar obuhvata Plana izvodi se na zasebnim stupovima i napaja se preko podzemne niskonaponske mreže i razvodnog ormara smještenog uz trafostanice. Detaljno rješenje javne rasvjete unutar obuhvata Plana utvrdit će se zasebnim projektima, kojima će se definirati njeno napajanje i upravljanje, tip stupova, njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica te potrebni nivo osvijetljenosti.



## VODOOPSKRBA

Priključak poduzetničke zone Čiponjac na izgrađeni sustav javne vodoopskrbne mreže planiran je tako da se preko postojećeg vodovodnog okna u jugozapadnom te postojećeg vodovodnog okna u sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana spoji na ostali vodoopskrbni cjevovod položen uz zapadnu stranu granice obuhvata Plana unutar postojeće poduzetničke zone Čiponjac

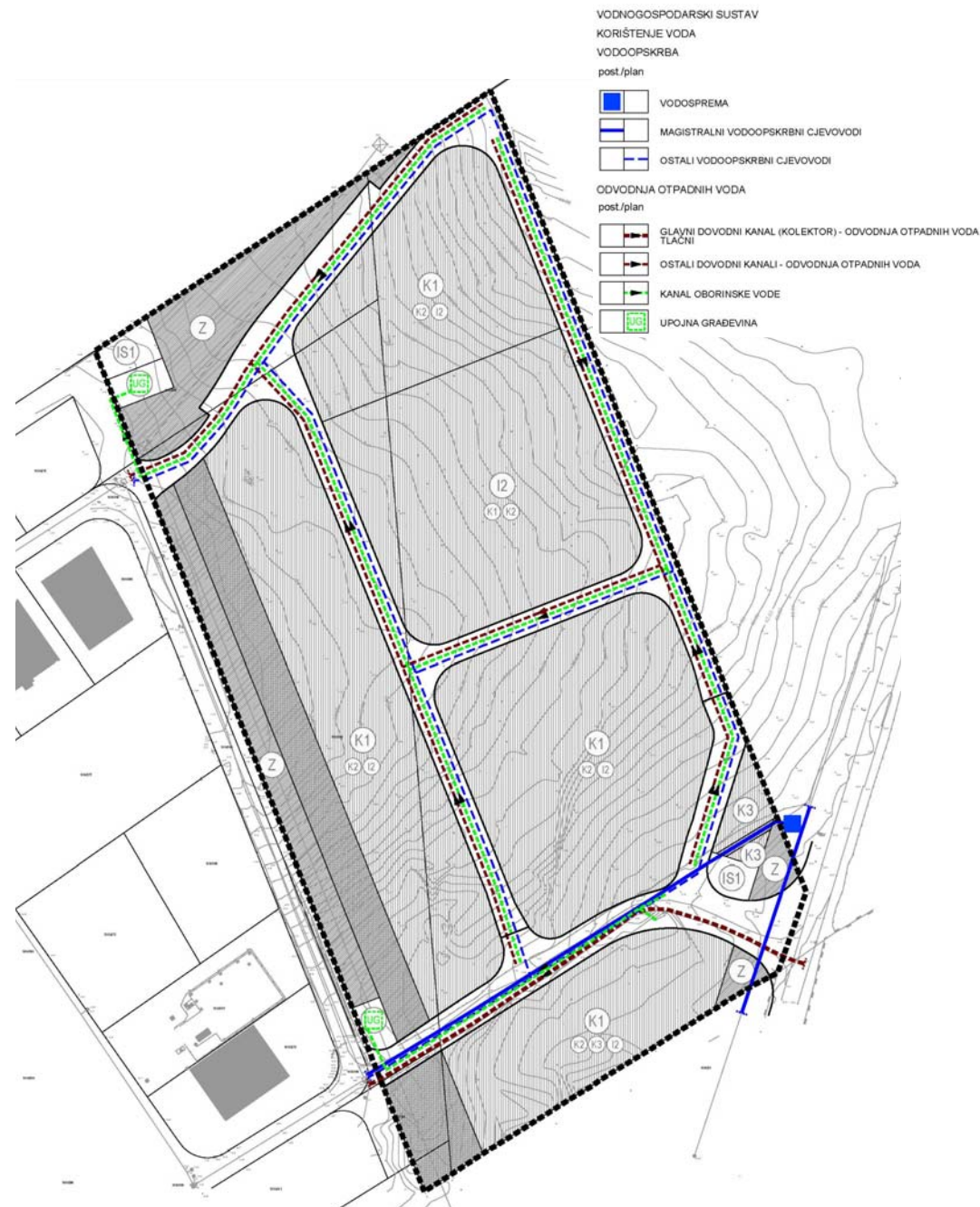
Planom se predviđa izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda unutar obuhvata Plana radi osiguranja opskrbe vodom za sanitarne i protupožarne potrebe svih Planom planiranih sadržaja, unutar koridora javnih prometnih površina, konkretno unutar zelenih površina, a iznimno u nogostupu ili kolniku.

## ODVODNJA

Planirana je dogradnja sustava sanitarne odvodnje Grada Novalje planske oznake glavni dovodni kanal (kolektor) odvodnje otpadnih voda - tlačni koji prolazi dijelom kroz planiranu državnu cestu D 106 izvan obuhvata Plana, a dijelom kroz ulicu planske oznake glavna mjesna ulica (GMU) u sklopu projekta aglomeracije Novalja.

Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda unutar obuhvata Plana predviđeno je gradnjom nove javne kanalizacijske mreže spajanjem na postojeću mrežu jugozapadno od obuhvata Plana unutar postojeće poduzetničke zone Čiponjac te odvodnjom sanitarnih otpadnih voda do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) Novalja koji se nalazi izvan obuhvata Plana.

Oborinske vode s glavne mjesne ulice (GMU) i dijela ostalih ulica (OU) u okviru građevne čestice državne ceste D 106 potrebno je prikupiti u kanalizaciju sustavom slivnika te zatvorenim sustavom odvodnje i spojiti na planiranu upojnu građevinu (IS2) u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, dok se oborinske vode s drugog dijela planiranih ostalih ulica (OU) prikupljaju na planiranu upojnu građevinu (IS2) na sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana, budući da postojeći oborinski kolektor u sklopu poduzetničke zone nema mogućnost prihvata dodatne količine oborinske vode.



## UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

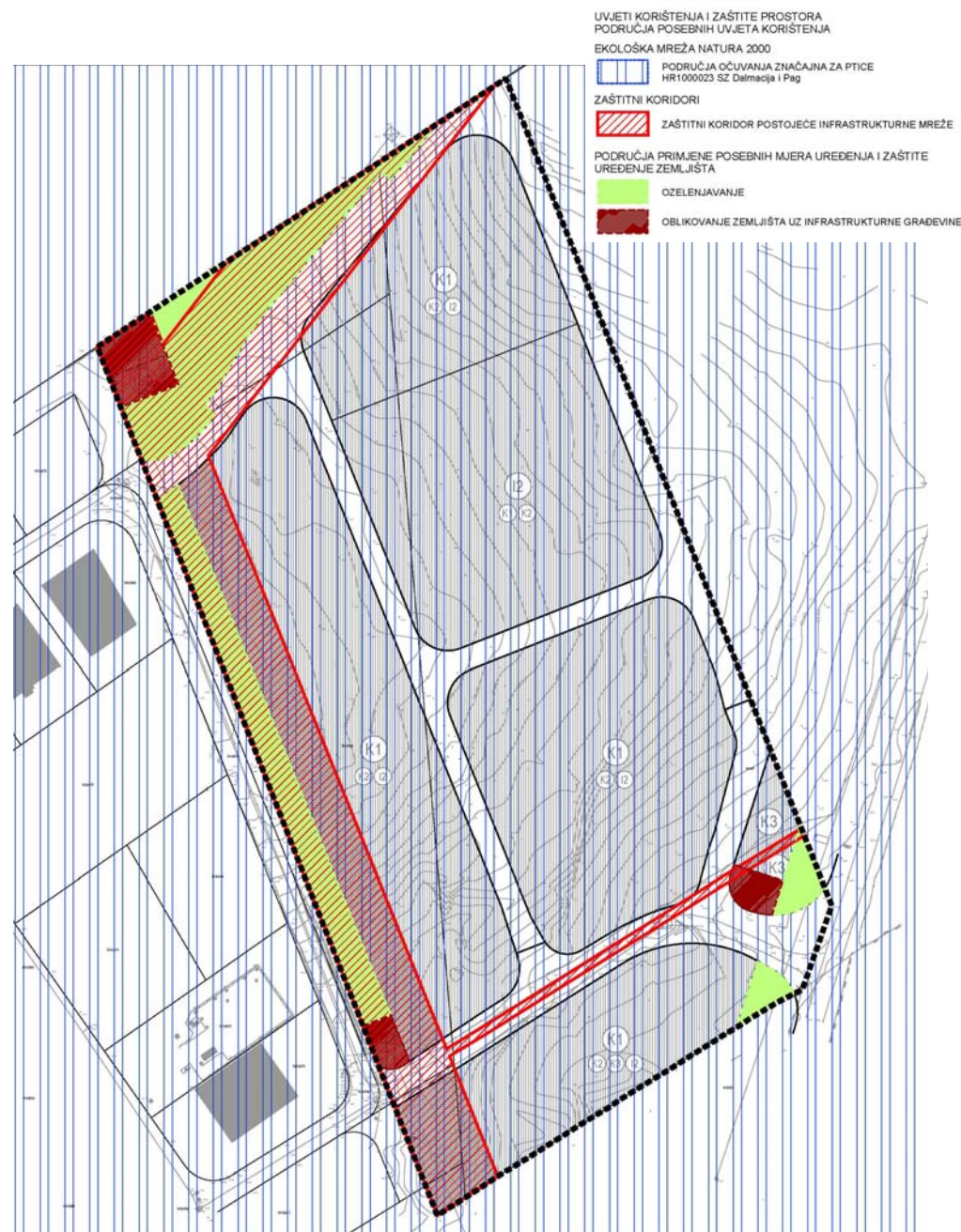
Zaštitna zelena površina određena na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina" je javna zelena površina, a uvjeti uređenja određeni su na kartografskom prikazu 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora".

Zaštitna zelena površina predstavlja zonu zaštite između državne ceste i poduzetničke zone Čiponjac, odnosno površinu/zonu ograničene gradnje uz infrastrukturne građevine.

Unutar obuhvata Plana prolazi visokonaponski nadzemni dalekovod 110 kV, za koji je utvrđen zaštitni koridor u širini 20 m obostrano od osi dalekovoda. Gradnja unutar zaštitnog koridora podliježe uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Unutar obuhvata Plana prolazi postojeći magistralni vodoopskrbni cjevovod  $\varnothing$  220 Novalja - Pag koji je položen u glavnoj mjesnoj ulici (GMU). Gradnja unutar zaštitnog koridora podliježe uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Zaštitna zelena površina uređuje se pretežito održavanjem postojećeg zelenila, a hortikulturene intervencije obuhvaćaju uglavnom prorjedu i sanaciju, a moguće je i oblikovanje zemljišta uz postojeće infrastrukturne građevine unutar zaštitnog koridora.





## NAČIN I UVJETI GRADNJE

### Oblik i veličina građevnih čestica

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice kada se grade građevine:

- gospodarske - proizvodne - pretežito zanatske namjene (I2) iznosi 2000 m<sup>2</sup>,
- gospodarske - poslovne pretežito uslužne (K1), pretežito trgovačke (K2) i komunalno-servisne (K3) namjene iznosi 1500 m<sup>2</sup> te
- iznimno, za površinu gospodarske - komunalno servisne namjene (K3), istočno od glavne mjesne ulice (GMU), najmanja veličina čestice iznosi 500 m<sup>2</sup>.

Najveća površina građevnih čestica istovjetna je površini pojedinačne površine gospodarske proizvodne (I2), odnosno poslovne namjene (K1), (K2) i (K3).

Najmanja širina građevne čestice gospodarske - proizvodne i poslovne namjene mjereno na regulacijskoj liniji iznosi 24,0 m.

### Veličina i površina građevina

Najveća izgrađenost građevne čestice ograničava se na 40% njezine površine, ( $k_{ig} = 0,4$ ), odnosno minimalno 10% ( $k_{ig} = 0,1$ ) površine građevne čestice.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice nadzemnih etaža iznosi 0,8.

Dozvoljeno je graditi jednu ili više podzemnih etaža za potrebe osiguranja prometa u mirovanju (garaže), koje ne ulaze u izgrađenost, odnosno iskorištenost građevne čestice ukoliko su potpuno ukopane, odnosno iskorištenost građevne čestice ukoliko su ukopane više od 50% svog volumena.

Etažnost, odnosno visina proizvodnih i poslovnih građevina ograničava se na 2 nadzemne etaže i visinu 12,0 m od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine, uz mogućnost gradnje 1 ili više podzemne etaže.

